

Checkliste für die MaRisk-konforme Bewertung bankeigener Immobilien

MaRisk/ EBA-GLOM	Tz.	Anforderung	Sprengnetter	NN
AT 2.3	5	Zu bewerten sind Immobilien, die die Bank zur Ertragserzielung oder Weiterveräußerung erwirbt, errichtet oder erworben hat.		<input type="checkbox"/>
BTO 3.2/ GLOM	2/ 207	Die Wertermittlung von in Deutschland gelegenen Immobilien erfolgt mit den in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren. Immobilien, die im Ausland liegen, sind nach internationalen, europäischen und nationalen Standards zu bewerten.	X	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	2	Es wird der Marktwert i.S.d. § 194 BauGB bestimmt. (Bei Immobilien im Ausland der market value/fair value.)	X	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2.1	3	Der Marktwert ist vor dem Erwerb der Immobilie zu ermitteln.		<input type="checkbox"/>
BTO 3.2.1	3	Bei zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der Errichtung noch nicht fertiggestellten Immobilien ist der Marktwert unter der Annahme der Fertigstellung zu ermitteln. (Sollbewertung)		<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	2	Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt eine Objektbesichtigung.	X	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2/ GLOM	2/ 213	Die Wertermittlung ist hinsichtlich der berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände nachvollziehbar und in den Annahmen und Parametern begründet und dokumentiert.	X	<input type="checkbox"/>
GLOM	213	In dem Bewertungsbericht (Gutachten) wird das Bewertungsobjekt beschrieben einschließlich seiner gegenwärtigen oder ggf. möglichen Nutzung, sowie die Art und Qualität der Immobilie, wie Alter und Erhaltungszustand.	X	<input type="checkbox"/>
GLOM	213	Der Bewertungsbericht (Gutachten) enthält eine Beschreibung des Standorts der Immobilie, der lokalen Marktbedingungen und der Liquidität.	X	<input type="checkbox"/>
GLOM	213	Der Bewertungsbericht (Gutachten) enthält eine Beschreibung der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale des Bewertungsobjekts.	X	<input type="checkbox"/>
GLOM	213 208	In der Wertermittlung werden alle allgemeinen und besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 ImmoWertV berücksichtigt und nachvollziehbar dokumentiert. Dazu zählen auch die den Wert beeinflussenden ESG-Faktoren, wie z. B. die Energieeffizienz und Naturrisiken.	X	<input type="checkbox"/>
GLOM	212	Aus dem Bewertungsbericht (Gutachten) geht eindeutig hervor, wer die Bewertung beauftragt hat und was der Anlass der Bewertung ist (z. B. Erwerb).	X	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	3	Die Person, die den Marktwert ermittelt, ist von einer nach DIN EN ISO 17024 akkreditierten Stelle (z.B. Sprengnetter Zert, HypZert) für die Marktwertermittlung von Immobilien zertifiziert oder von einer staatlichen oder staatlich anerkannten Stelle (z.B. IHK) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke öffentlich bestellt.	X	<input type="checkbox"/>

MaRisk/ EBA-GLOM	Tz.	Anforderung	Sprengnetter	NN
BTO 3.2	3	Ist die Person, die den Marktwert ermittelt, weder zertifiziert noch öffentlich bestellt, dann ist in geeigneter Weise ein Nachweis (zur Ausbildung und beruflichen Tätigkeit) zu erbringen, dass die Person über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügt.		<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	3	Die Person, die den Marktwert ermittelt, ist für das jeweils zu bewertende Objekt ausreichend qualifiziert. Sie verfügt über die speziell zur Erstellung von Marktwertgutachten notwendigen Kenntnisse; z. B. Sprengnetter Zert (S) für die Bewertung einer Wohnimmobilie oder Sprengnetter Zert (AI) für die Bewertung einer Spezialimmobilie.	X	<input type="checkbox"/>
GLOM	211	Bei Einsatz externer Sachverständiger liegt dem Institut eine Liste der zugelassenen externen Sachverständigen vor.	X	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2/ GLOM	3/ 231 234	Die Person, die die Bewertung vornimmt, sowie ihre Angehörigen ersten Grades sind von dem Immobiliengeschäft unabhängig. Sie sind nicht an dem Erwerb, der Errichtung oder der Vermarktung der Immobilie beteiligt. Sie befinden sich nicht in einem tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikt in Bezug auf die betreffende Immobilie, das Bewertungsverfahren und das Ergebnis der Bewertung. Sie haben keinen direkten oder indirekten Eigentumsanteil an der Immobilie. Sie sind weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verbunden.	X	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2/ GLOM	3/ 232	Das Honorar bzw. das Gehalt der sachverständigen Person und das Ergebnis der Bewertung sind nicht in einer Weise miteinander verknüpft, die zu einem Interessenkonflikt führen.	X	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2/ GLOM	3/ 235	Es ist sichergestellt, dass sachverständige Person maximal zwei aufeinanderfolgende Bewertungen derselben Immobilie vornehmen darf. Jede weitere, über diese Zahl hinausgehende Neubewertung sollte zu einem Wechsel der sachverständigen Person führen, d. h., es sollte entweder eine andere interne oder eine andere externe sachverständige Person bestellt werden.	X	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2/ GLOM	4/ 214	Werden für die Wertermittlung von Immobilien externe sachverständige Personen herangezogen, so hat das Institut die Immobilienwertermittlung zu plausibilisieren und dabei ggf. eigene Erkenntnisse und Informationen in die Beurteilung einfließen zu lassen.		<input type="checkbox"/>